



Gemeinde Rastede

TOP 5 und 6

78. Flächennutzungsplanänderung Bebauungsplan Nr. 114

„Ipwege – nördlich Feldstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften
Vorlage: 2018/238 und 2018/240

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

03.12.2018

Übersicht zum Plangebiet

Anlass und Ziel der Planung

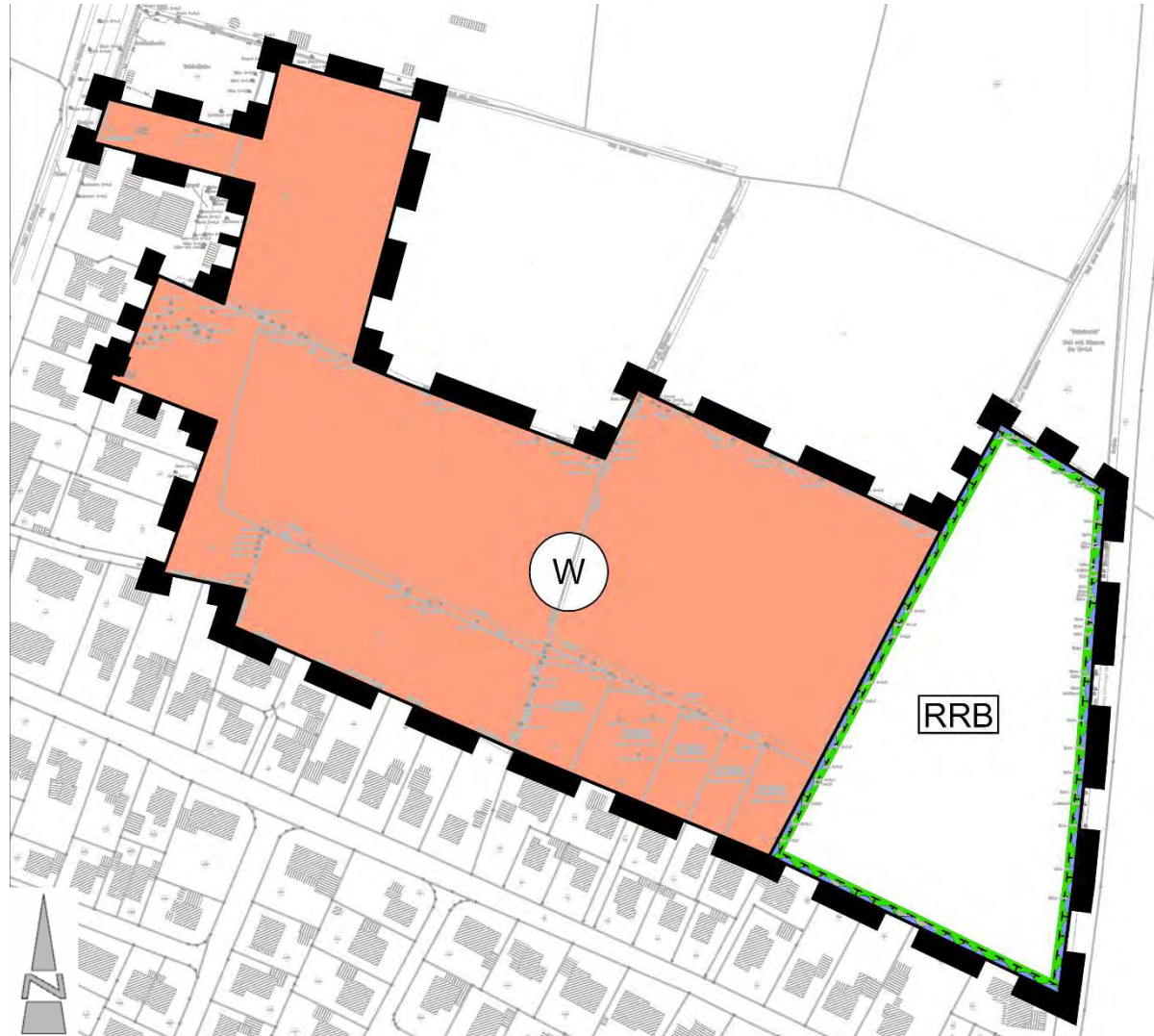
- Anhaltend hohe Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen
- Grundstücke für Ein-/ Doppelhäuser und im geringem Maße Mehrfamilienhausbebauung
- Entstehung eines Kindergartens



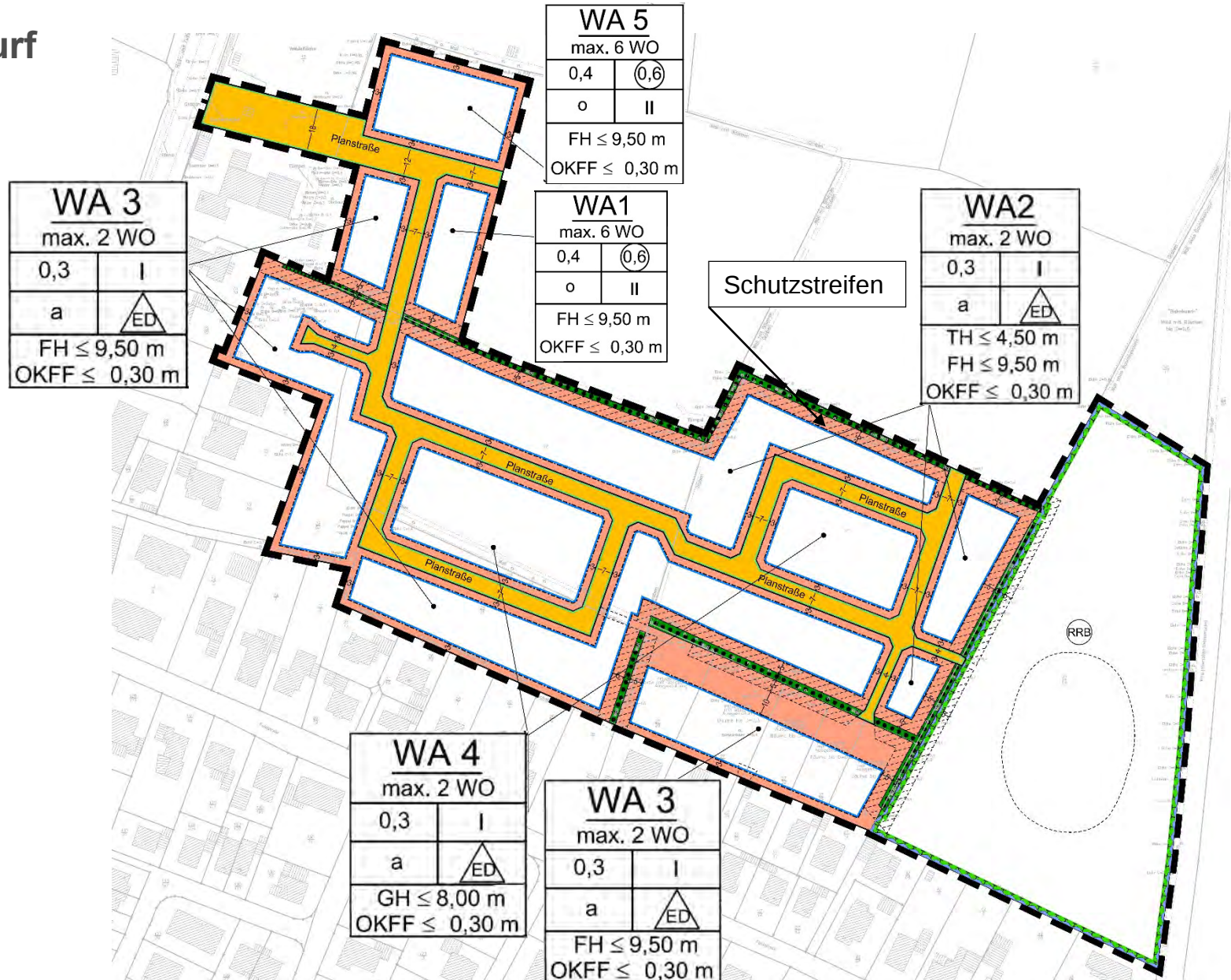
Vorentwurf Flächennutzungsplan

Geltungsbereich:

- Derzeit Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung als Wohnbaufläche (W)
- Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)



Vorentwurf



Naturschutzfachliche Belange

➤ **Flächendeckende Biotoptypenkartierung** (nach DRACHENFELS, 2016) (Stand: November 2017)

Ergebnisse:

- Vorwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker)
- Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume, Hecken, kleiner Eichenmischwald angrenzend)
Wallhecken gehören zu den **geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG**
- **Kein Vorkommen von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen**



**Vollumfängliche Berücksichtigung im vorliegenden
Umweltbericht im Rahmen der durchgeführten
Eingriffsbilanzierung**

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Biotoptypenkartierung „Feldstraße“



November 2017

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Ausschnitt Bestand Biotoptypen

Legende



Gebüsche und Gehölzbestände

- WQL Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes
- BZ Ziergebüsch-/hecke
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWB Baum-Wallhecke
- WRW Waldrand-Wallhecke
- HWS Strauch-Wallhecke
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- HFB Baumhecke
- HFM Strauch-Baumhecke
- Ho Streuobstbestand
- Einzelstrauch / Einzelbaum

Binnengewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben
- + naturnahe Ausprägung

Grünanlagen

- GR Scher- und Trittrassen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PHN Naturgarten
- PHB Traditioneller Bauerngarten
- PHF Freizeitgrundstück

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

- OVWu Weg unbefestigt
- OVE Gleisanlage (aufgehoben)
- QVW jetzt Weg

Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches



Grenze Bebauungsplan

Acker- und Gartenbau-Biotope

- AS Sandacker
- m Mais

Grünland

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GE Artenarmes Extensivgrünland
- GFF Sonstiger Flutrasen

Naturschutzfachliche Belange

- Flächendeckende faunistische Bestandsaufnahme (Stand: November 2017)
 - Faunistische Bestandsaufnahme der Brutvögel von Februar bis Juni 2017
 - Faunistische Bestandsaufnahme der Fledermäuse von Mai bis September 2017

Ergebnisse Brutvogelkartierung:

- Vorwiegend ungefährdete Brutvögel wurden festgestellt.
- In den vorhandenen Gehölzen auch gefährdete Arten (Star) vorkommend.
- Offenlandbrüter (bspw. Kiebitz, Feldlerche) wurden im UG nicht festgestellt.

Ergebnisse Fledermauskartierung:

- Insgesamt konnten drei Fledermausarten jagend nachgewiesen werden.
- Quartierverdacht (Zwergfledermaus) im vorhandenen Hof im Westen.
- Konkrete Quartiersnachweise liegen nicht vor.



Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (44 BNatSchG) im vorliegenden Umweltbericht über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

FAUNISTISCHES GUTACHTEN

zum Gebietsentwicklungsprojekt
„Feldstraße“, Gemeinde Rastede

– Brutvögel und Fledermäuse –



Stand: 13.11.2017

Bearbeiter: Dr. Marc Reichenbach (Dipl.-Biol., Dipl.-Ökol.)
Britta Belkin, M.Sc. Landschaftsökologie
Dennis Wehrenberg, M.Sc. Landschaftsökologie

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Kompensationsflächenbedarf

Schutzgut Pflanzen:

Nach dem angewandten Bilanzierungsmodell (Nds. Städtetag, 2013) **verbleiben** trotz enthaltener Ausgleichsmaßnahmen (Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit umgebender extensiven Grünlandnutzung, standortgerechte Gehölzanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern) **im Geltungsbereich 34.065 Werteinheiten** für den Eingriff in Natur und Landschaft, der **extern kompensiert** werden muss. Dies erfolgt über den **Flächenpool der Gemeinde**.

Wallhecken:

Aufgrund des **Verzichts des Wallheckenschutzstatus** sind in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland auf **einer Länge von 888 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen** umzusetzen. Dies **erfolgt** im Rahmen des **Wallheckenschutzprogrammes** der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland.

Übrige Schutzgüter (Tiere, Boden/Fläche, Wasser):

Verbindliche Festsetzung von zu berücksichtigenden **Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen** (**Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit** oder alternativ **Durchführung einer ökologischen Baubegleitung; Baumfäll- und Rodungsarbeiten** sind nur **im Zeitraum von Oktober bis Februar** mit vorheriger **Begutachtung durch eine sachkundige Person** zulässig. Sollten **Abriss- und Sanierungsmaßnahmen** bei der bestehenden **Hofstelle** durchgeführt werden, so hat auch hier eine **vorherige Überprüfung der Gebäude** stattzufinden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden über die **umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen** mit ausgeglichen.

➤ Gemeinde hat ein Gutachten zur Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit einer Eiche nördlich der Feldstraße erstellen lassen.

- Es handelt sich um eine rd. 150 Jahre alte Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1,4 m im Südwesten.
- Nach Durchführung von Schnitt- und Einkürzungsmaßnahmen (Entfernen von Totästen, Astrückschnitt) ist der Baum als stand- und bruchsfest einzustufen.



78. Flächennutzungsplanänderung

Abwägungsvorschläge

78. Flächennutzungsplanänderung

TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>Zum Bebauungsplan Nr. 114:</u> <u>Landkreis Ammerland:</u>	
	- Bilanzierung des Flächenwertes im Umweltbericht sollte korrigiert und angepasst werden.	- Eingriffsbilanzierung wird angepasst.
	- Es sollte in der textlichen Festsetzung Nr. 3 ergänzt werden, dass die zulässigen Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind.	- Der Anregung wird nicht gefolgt. - Im Baugenehmigungsverfahren müssen die festgesetzten Höhen nachgewiesen werden.
	- Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Butjadinger Str. 122. Dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird nicht Rechnung getragen. Erforderliche Änderungen sollen intensiv mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.	- Traufhöhe von 6,50 m und eine Reduzierung der Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt. - Staffelgeschosse und somit überdimensionierte Baukörper ausgeschlossen. - Örtliche Bauvorschriften sorgen für eine Einfügung in die Umgebung. - Weitere Abstimmungen erfolgen mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

78. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Für Grundstücke an der Stichstraße einen zentralen Aufstellplatz für Müllgroßbehälter, Sperrmüll etc. vorsehen.	- Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung einer Aufstellfläche nicht für erforderlich gehalten wird.
- Vorsorgliche Überprüfung der Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm	- Prognostische Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke bis zum Jahr 2030 ergeben keine Notwendigkeit.
- Im weiteren Verfahren ist der Entwässerungsverband Jade und die Moorrhieh - Ohmsteder Sielacht mit zu beteiligen.	- Der Anregung wird gefolgt.
<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u>	
- In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsflächen können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben.	- Kompensationsdefizit wird innerhalb des Flächenpools der Gemeinde Rastede kompensiert. - Die darin umzusetzenden Maßnahmen werden im Vorfeld abgestimmt.

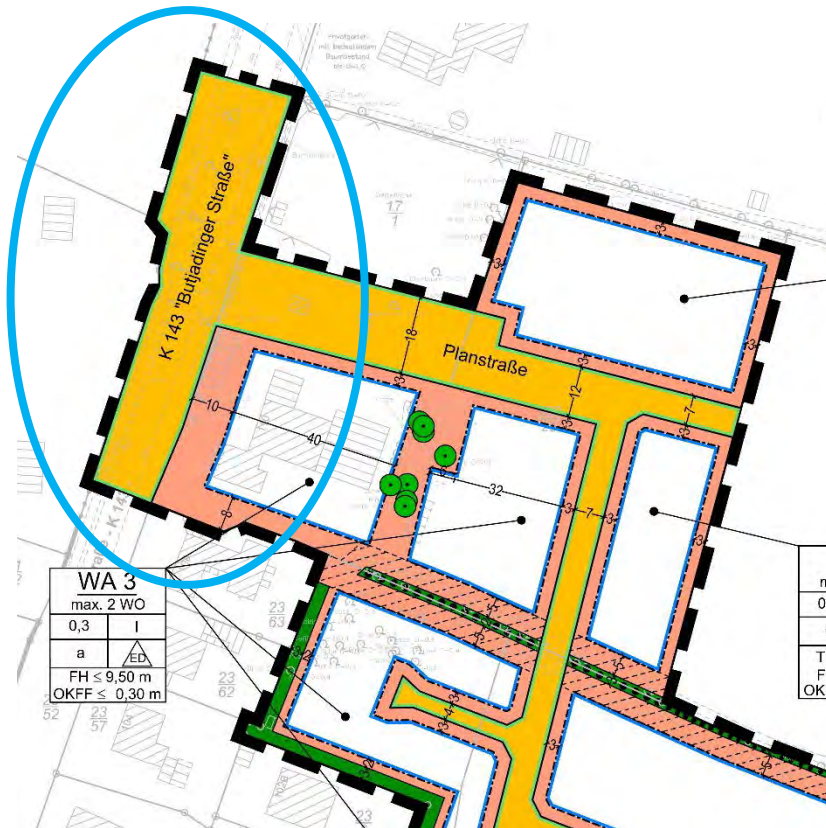
78. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

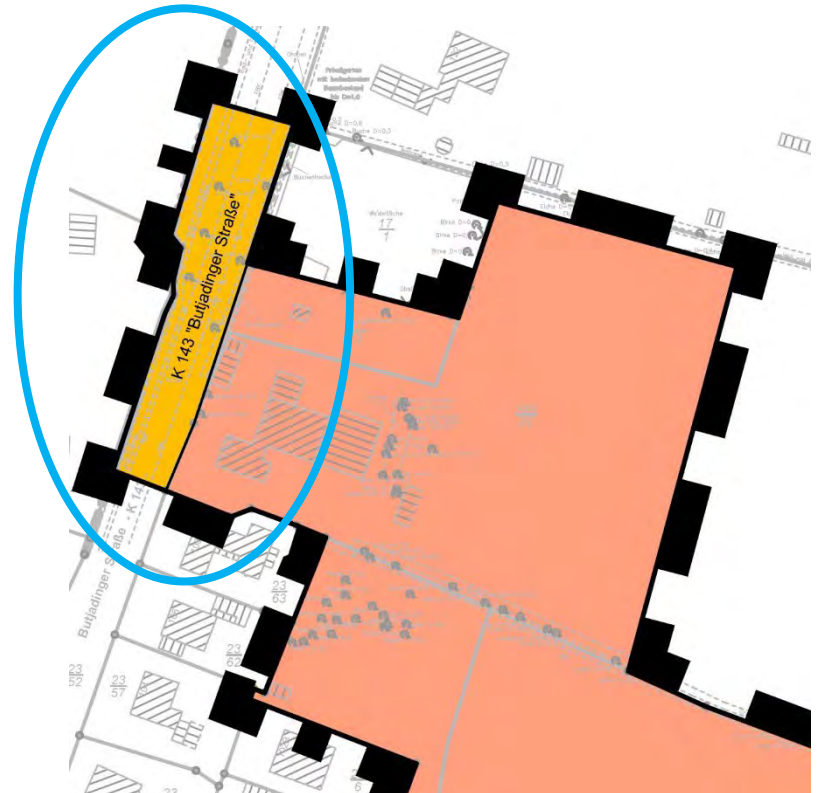
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege:</u> - Im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.	- Im November 2018 wird eine Prospektion und wenn nötig, eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung durchgeführt.
<u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> - Ausbaumaßnahmen der K 143 sollten in Form von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich übernommen werden.	- Anregung wird gefolgt und die entsprechende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.
- Vor Beginn der Ausbaumaßnahmen und dem neuen Gemeindestraßenanschluss ist eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich.	- Anregung wird gefolgt und rechtzeitig eine Vereinbarung abgeschlossen.
- Hinweis aufnehmen, dass aufgrund der vom Verkehr ausgehenden Emissionen keine Ansprüche bestehen.	- Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

78. Flächennutzungsplanänderung

Bebauungsplan Nr. 114



78. Flächennutzungsplanänderung



78. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege:</u> - Im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.	- Im November 2018 wird eine Prospektion und wenn nötig, eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung durchgeführt.
<u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> - Ausbaumaßnahmen der K 143 sollten in Form von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich übernommen werden.	- Anregung wird gefolgt und die entsprechende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.
- Vor Beginn der Ausbaumaßnahmen und dem neuen Gemeindestraßenanschluss ist eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich.	- Anregung wird gefolgt und rechtzeitig eine Vereinbarung abgeschlossen.
- Hinweis aufnehmen, dass aufgrund der vom Verkehr ausgehenden Emissionen keine Ansprüche bestehen.	- Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

78. Flächennutzungsplanänderung

9. Von der K 143 "Butjadinger Straße" gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

78. Flächennutzungsplanänderung

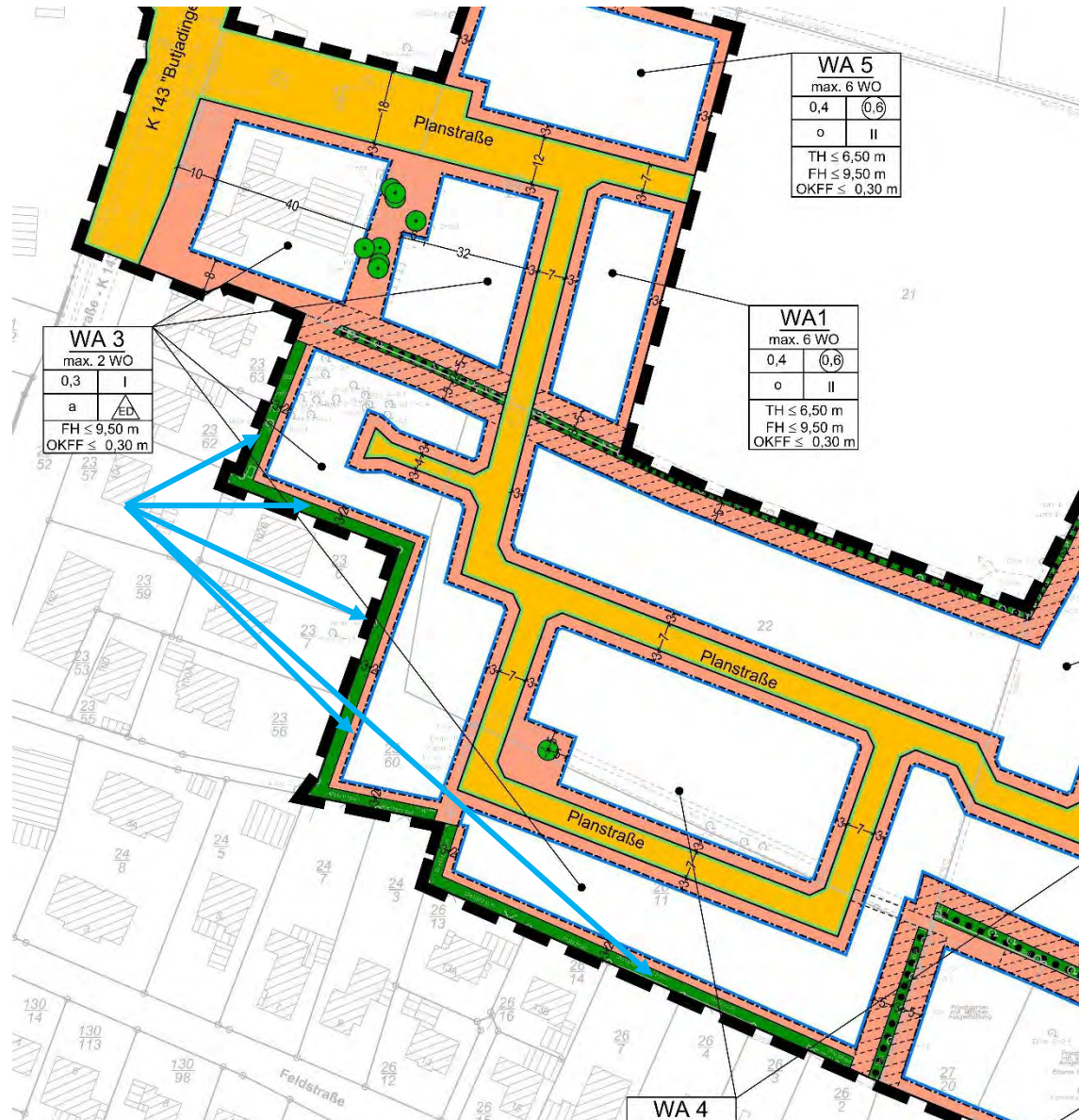
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Zahlreiche, landschaftsprägende Eichen, Pappeln und Wälle im Plangebiet vorhanden, welche zerstört und nicht ausreichend berücksichtigt werden.	- Es fanden umfangreiche Bestandskartierungen statt. - Erhaltenswerte Gehölzstrukturen bleiben im größtmöglichen Umfang erhalten.
- An fast allen Außengrenzen des Baugebietes wurden nicht überbaubare, 5,00 m breite Schutzstreifen zum Erhalt von Bepflanzungen eingeplant, an den südwestlichen Grenzen jedoch nicht.	- Der Anregung wird gefolgt.
- In Wahnbek Ipwege wären weniger als 10 Grundstücke für Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden ist eine Behauptung. Es sind innerhalb der Siedlungen Grünflächen erkennbar.	- Eine Innenentwicklung ist in Wahnbek nur noch auf ca. 10 – 15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken möglich. - Erkennung weiterer Grünflächen bedeutet nicht, dass diese geeignet sind und die Gemeinde Rastede hierauf zurückgreifen kann. - Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek zeigt ebenfalls die Notwendigkeit der Ausweisung des Baugebietes.

Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“

78. Flächennutzungsplanänderung

18



78. Flächennutzungsplanänderung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Zahlreiche, landschaftsprägende Eichen, Pappeln und Wälle im Plangebiet vorhanden, welche zerstört und nicht ausreichend berücksichtigt werden.	- Es fanden umfangreiche Bestandskartierungen statt. - Erhaltenswerte Gehölzstrukturen bleiben im größtmöglichen Umfang erhalten.
- An fast allen Außengrenzen des Baugebietes wurden nicht überbaubare, 5,00 m breite Schutzstreifen zum Erhalt von Bepflanzungen eingeplant, an den südwestlichen Grenzen jedoch nicht.	- Der Anregung wird gefolgt.
- In Wahnbek Ipwege wären weniger als 10 Grundstücke für Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden ist eine Behauptung. Es sind innerhalb der Siedlungen Grünflächen erkennbar.	- Eine Innenentwicklung ist in Wahnbek nur noch auf ca. 10 – 15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken möglich. - Erkennung weiterer Grünflächen bedeutet nicht, dass diese geeignet sind und die Gemeinde Rastede hierauf zurückgreifen kann. - Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek zeigt ebenfalls die Notwendigkeit.

78. Flächennutzungsplanänderung

Überschlägige Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs 2030

Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (4,7% 2016 bis 2030)

gem. Prognoseansatz der NBank

Einwohner Rastede 2017:	22.193 Einwohner
Einwohner Wahnbek 2017 (18%):	3.995 Einwohner
Einwohner Wahnbek 2030:	4.183 Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2017 bis zum Jahr 2030 absolut:	188 Einwohner

Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von 2,0 Personen / Haushalt

94 Haushalte

Erforderliches Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von

70% Einfamilienhäuser (Ø 650 m²) / 66 Haushalte	4,28 ha
15% Doppelhäuser (Ø 350 m²) / 14 Haushalte	0,49 ha
15% Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m²) / 14 Haushalte	0,21 ha

Nettobauland:

4,98 ha

zuzügl. 30% Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen + Kompensation

1,49 ha

Bedarf an Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030

6,48 ha

für die Ortschaft Wahnbek gesamt

78. Flächennutzungsplanänderung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Wie aus den Unterlagen erkennbar, plant die Gemeinde offenbar mittelfristig weitere Bauplätze in gleicher Anzahl zu entwickeln.	- Gemeinde Rastede plant bisher die Umsetzung von ca. 50 Baugrundstücken. - Derzeit sind keine weiteren Baumaßnahmen geplant. - Das Plangebiet soll in Abschnitten vermarktet werden.
- Eine gezielte Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist, genauso wie die lt. BauGB vorgeschriebene Innenentwicklung, überhaupt nicht zu erkennen.	- Gemeinde Rastede hat ihr Potenzial der Innenentwicklung bereits ausgeschöpft.
- Die geschilderte Attraktivität nach Grundstücken für die Wohnbebauung ist hausgemacht, denn die Gemeinde Rastede verkauft sich unter Wert.	- Gemeinde Rastede ist bestrebt, bauwilligen Bürgern bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.
- Unattraktiv ist die aus dem Baugebiet resultierende verstärkte Verkehrs- und Lärmbelastung der Butjadinger Straße.	- Die Butjadiner Straße wird ausreichend ausgebaut. - Prognostische Daten bis 2030 für die Butjadinger Straße bestätigen keine Verkehrs- und Lärmbelastung.

78. Flächennutzungsplanänderung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Letztes Jahr gab es eine Aussage vom Bauamt, dass eine Bebauung in den nächsten 8 – 10 Jahren nicht erfolgt.	- Eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. - Lagevorteil von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. - Kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. - Seit Februar 2017 durch Presseberichterstattung Vorbereitung des Baugebietes bekannt. - Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, ist sich der wesentlichen Änderungen bewusst. - Durch Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche soll der Übergang möglichst verträglich gestaltet werden.
- Es werden Maßnahmen beschlossen, die neben dem Schutz der Anwohner auch die Natur übergehen.	- Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Themen behandelt.
- Die Grundschule Wahnbek platzt jetzt bereits aus allen Nähten.	- Im Bebauungsplan Nr. 114 wird die Option für einen Kindergarten bereits geschaffen. - Zu gegebener Zeit werden Lösungen für die Grundschule entwickelt.

78. Flächennutzungsplanänderung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Geschützten Tierarten wie Eulen, Schwalben, Fledermäuse und weiteren seltenen Tieren wird dieser Lebensraum genommen.	- Es wurden schutzgutbezogene umfangreiche Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen in die Planung eingestellt. - Verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.
- Es würden sich bessere Gebiete für das Planvorhaben eignen, wie z. B. zwischen Hohen Brink und Heiddornweg, Hohe Brink und Brombeerweg oder Heiddornweg und Hillers Weg, um nur einige zu nennen.	- Fläche für das Vorhaben am besten geeignet. - Angrenzend bereits Siedlungsansatz vorhanden. - K 143 „Butjadinger Straße“ ist idealer Anschluss. - Flächen am Brombeerweg/Hohe Brink stehen aufgrund aktiver Landwirtschaft und davon ausgehenden Emissionen nicht zur Verfügung.
- Befürchten, dass die Gemeinde und der Rat ihre Entscheidung wohl ohne die Rücksichtnahme des Gemeinwohls durchsetzen will.	- Gemeinde Rastede und der Rat der Gemeinde sind bestrebt, im Sinne des Gemeinwohls zu entscheiden. - Berücksichtigung aller Stellungnahmen.

78. Flächennutzungsplanänderung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan Göhlen müssten auch für Ipwege gelten.	- Bebauungsplan Nr. 114 sind entsprechend örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung sowie weiterer Gestaltungsmaßnahmen formuliert.
- Aufgrund dörflicher Baustruktur in der Nachbarschaft ist es unverständlich, dass im WA4 Flachdächer zulässig sind, um eine „zeitgemäße Bauweise“ zu ermöglichen.	- Ausweisung eines neuen Baugebietes soll möglichst breites Spektrum an Wünschen zum Baustil erfüllen. - Bereiche WA4 befinden sich innerhalb des Baugebietes.
- Staffelgeschosse im Bebauungsplan Göhlen ausgeschlossen. Potentielle Bauherren von den sogenannten Stadtvillen sind im Bebauungsplan Göhlen zulässig, in Ipwege aber nicht.	- Staffelgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 ausgeschlossen . - Baugebiet Göhlen ist nicht mit dem Baugebiet Ipwege vergleichbar.
- Angesichts zunehmender Starkregen und anderer Unbilden des Klimawandels sind Flachdächer vielleicht schon gar nicht mehr zeitgemäß. Durch die Anordnung sind Flachdachbauten von allen Grundstücken zu sehen.	- Randbereiche im Plangebiet sind sensible Bereiche zur Landschaft oder zu vorhandenen Baugrundstücken. - Für Flachdächer eine örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung festgelegt.

78. Flächennutzungsplanänderung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Örtliche Bauvorschriften sollten Aussagen zu einer Dachform sowie zu einem Material und einer Farbe zur Dachdeckung festlegen.	- Festlegungen zu genau einer Dachform sowie Dacheindeckung würden sich optisch nicht in die bereits vorhandene Bebauung einfügen.
- Flachdächer werden für die neue Siedlung zum Sprengsatz, wenn sie zweigeschossig errichtet werden.	- Im WA4 ist ein Vollgeschoss festgesetzt. - Besteht die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses. - Gebäudehöhe von 7,00 m definiert, um unter den zulässigen Firsthöhen im Randbereich von 9,50 m zu bleiben.
- In WA4 können bei einer Höhe von 8 m und einer Länge bis zu 20 m Fassaden von 160 m² entstehen.	- Reduzierung der Gebäudehöhe auf 7,00 m und der Länge auf 16,00 m in WA4.
- Meist Flachdachbauten mit weißem Putz versehen, sodass sie Sprengsätze für jedes Baugebiet sind.	- Örtliche Bauvorschriften setzen keinen weißen Putz zur Gestaltung voraus. - Siedlungsbild ist so gestaltet, dass mit den Flachdächern ein harmonisches Bild entsteht.

78. Flächennutzungsplanänderung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Unverständlich, dass von der Butjadinger Straße eine Breite von 18 m und beidseitig Parkstreifen von 5 m Breite vorgesehen sind.	- Ausweisung der Planstraße von 18 m bedeutet nicht eine gesamte Straßenbreite von 18 m. - In angegebener Breite Eingrünungsmaßnahmen und Parkstreifen eingeplant. - Parkstreifen sind für den optionalen Kindergarten notwendig.
- Mehrere Gebäude im Eingangsbereich sind mit einer Firsthöhe von 12 m zulässig, welche das unter Denkmalschutz stehende Haus um mehrere Meter überragen würden.	- Zusätzliche Traufhöhe und eine Reduzierung der Firsthöhe auf 9,50 m. - Zum Denkmalschutz entsprechender Hinweis in der Planzeichnung. - Durch örtliche Bauvorschriften, Ausschließen von Staffelgeschossen sowie weiteren Abstimmungen wird Umgebungsschutz gewährleistet.
- Ortsbildcharakter in den betroffenen Straßenzügen ist großzügig und grün und nicht zugebaut.	- „Grüne“ Optik wird durch offene Vorgartengestaltung gemäß örtlichen Bauvorschriften erzielt.
- Flächennutzungsplanänderung weist eindeutig auf eine Weiterführung der Bauleitplanung in nördliche Richtung hin.	- Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem des Bebauungsplanes überein.

78. Flächennutzungsplanänderung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Sachliche Argumente von Bürgern und Gutachtern werden von der Verwaltung und „unseren“ politischen Vertretern im Rat weggewogen. Es grenzt an Unverfrorenheit, dass den Ausschussmitgliedern und der Öffentlichkeit nur 12 Seiten aus der Vorlage von 212 Seiten präsentiert werden.	- Hinweise von Bürgern und Gutachtern werden von der Politik fach- und sachgerecht abgewogen. - Alle relevanten Unterlagen werden rechtzeitig vor der Sitzung und durch Veröffentlichung über der Homepage zur Verfügung gestellt. - Vollumfängliche Vorstellung aller Unterlagen in der Sitzung würde Rahmen sprengen.
- Wir schließen uns an den Vorschlag zur Umplanung in dieser Sammelstellungnahme an.	- Es wurde kein Vorschlag zur Umplanung vorgelegt. - Auf Nachfrage bei Initiatoren waren Sie nicht bereit, einen Vorschlag bereitzustellen.

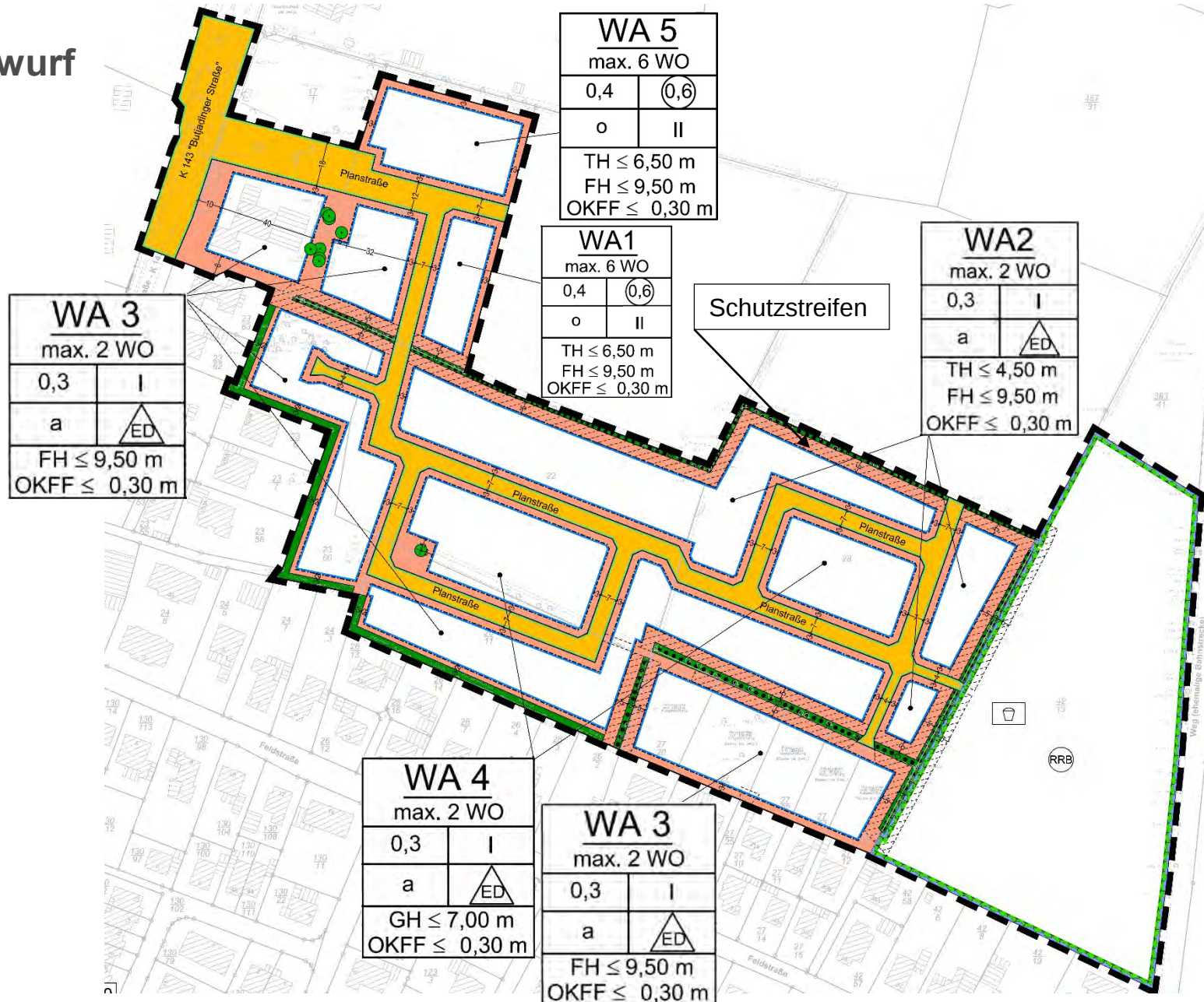
Entwurf Flächennutzungsplanänderung

Geltungsbereich:

- Darstellung als Wohnbaufläche (W)
- Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)
- Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche



Entwurf



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!